



## **VALTU PROJEKT OÜ**

Metsaääre tn 9, Kaerepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

22-01

Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja

Rapla Vallavalitsus



## **KAUPMEHE DETAILPLANEERING KALEVI KÜLAS RAPLA VALLAS RAPLA MAAKONNAS**

Detailplaneeringu eskiisi koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja  
Arhitekt (vastutav spetsialist)  
Projekteerija

T. Kurisoo  
P. Kivi  
Ü. Kraiss

Kaerepere 2025

# DOKUMENTIDE NIMEKIRI

## I TEKSTILINE OSA

### I-I SELETUSKIRI

## II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeemid
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-6	Tehnovõrgud. Lisajoonis elektrivarustusele
DP-7	Illustreeriv joonis 1
DP-8	Illustreeriv joonis 2

## III LISAD

### III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang 07.12.2023, koostaja keskkonna-ekspert Andres Tõnisson;
2. Menetlustähtaja pikendamise teade 14.12. 2023 nr 6-2/40-14;
3. Kaupmehe detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad;
4. Detailplaneeringu algatamise eelnõu 14.12.2023;
5. Rapla Vallavalitsuse otsus 01.03 2024 nr 6-2/40-24 "Detailplaneeringu algatamine, KSH algatamata jätmine ja eskiisi avalikustamine";
6. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu algatamisest, aprill 2024
7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise **täiendatud eelhindang 22.12.2024**, koostaja keskkonna-ekspert Andres Tõnisson;

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Rapla Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

### III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. AS Loo Elekter Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 31-2024, väljastatud 28.08.2024
2. AS Rapla Vesi ettepanekud Kalevi küla Kaupmehe kinnistu detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks 19.09.2024 nr 1-8/158

### III-III KOOSKÖLASTUSED JA ARVAMUSED

#### Detailplaneeringu algatamise-eelsed seisukohad

1. Maa-ameti lähteseisukohad 01.04.2022 nr 6-3/22/5513-2;
2. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 06.04.2022 nr 6.2/3233-1;
3. Transpordiameti seisukohad 26.04.2022 nr 7.2-2/22/6758-2;
4. Rahandusministeeriumi arvamus 29.04.2022 nr 15-3/2945-2;
5. Transpordiameti Seisukohtade täiendamine Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7;
6. Keskkonnaameti seisukohtade täiendamine 04.01.2024 nr 7.2/24/6758-7;
7. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 11.01.2024 nr 6.2/11072-1;
8. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukoht 12.01.2024 nr 14-3/3923-1;
9. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi täiendav seisukoht 31.01.2024 nr 14-3/3923-3.

#### Detailplaneeringu eelnõule esitatud ettepanekud ja lahendused

10. Ristmiku ümberehituse eskiisjoonis EXTech Design OÜ, töö nr.23012
11. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 08.04.2024 nr 6.2-6/1917-1;
12. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi täiendav seisukoht 12.04.2024 nr 14-3/3923-5
13. Keskkonnaameti seisukohtade täiendamine 18.04.2024 nr 6-2/24/6430-2;
14. Transpordiameti ettepanekud 19.04.2024 nr 7.2-2/24/6758-9;

#### Detailplaneeringu põhilahenduse kooskõlastamise koostöö

15. Kasutusõigus ruumikuju 523679
16. Maa-ameti kiri 17.12.2024 nr 6-3/22/5513-7, nõustumine lahendusega
17. Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus 19.12.2024 nr 6.2-6/9366-1
18. Päästeameti kooskõlastus 13.01.2025 nr 7.2-3.4/1181-4
19. Transpordiameti ettepanekud 15.01.2025 nr 7.2-2/25/6758-11; kooskõlastuseta jätmine
20. Maa-ja Ruumiameti arvamus 05.02.2024 nr 12-1/25/387-2
21. Kasutusõigus ruumikuju 757116
22. Kasutusõigus ruumikuju 757117

### III- IV FOTOD

### III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. OÜ Rapla Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetiline alusplaan 21-0214, koostatud 14.12.2021.a.;
2. Põllumajandus- Toiduameti geoaluse kooskõlastus 15.12.2021 nr 6.2/53123.
3. Rapla Vesi AS poolt edastatud Lisajoonis 1. Vee-ja survekanalisatsiooni trassi teostusjoonis
4. Rapla Vesi AS poolt edastatud Lisajoonis 2. Vee- ja isevoolsekanalisatsiooni trassi skeem

# I- SELETUSKIRI

## Sisukord

1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	7
4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	7
5 Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	8
7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	10
8 Kavandatav tegevus.....	11
8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
8.2 Krundijaotus.....	11
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	12
8.4 Krundi ehitusõigus.....	12
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	13
8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga ja Rapla maakonna-planeeringuga 2030+....	13
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	15
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	15
8.10.1 Veevarustus.....	16
8.10.2 Tulekustutusvesi.....	16
8.10.3 Kanalisatsioon.....	16
8.10.4 Sademeveed.....	17
8.10.5 Soojavarustus.....	17
8.10.6 Elektrivarustus.....	17
8.10.7 Telekommunikatsioon.....	18
8.10.8 Trasside kaitsevööndid.....	18
8.11 Kaitstavad objektid.....	19
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	19
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded.....	19
8.12.2 Haljastus ja heakord.....	20
8.12.3 Jäätmemajandus.....	20
8.12.4 Vertikaalplaneering.....	20
8.13 Inimeste heaolu ja tervis.....	20
8.14 Maastikuilme.....	20
8.15 Tuleohutuse tagamine.....	21
Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	21
8.16 Servituutide seadmise vajadus.....	22
8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	22
8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	22
9 Nõuded ehitusprojektidele.....	22
10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	23

## 1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kaupmehe kinnistu omanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rapla valla Üldplaneering – kehtestatud 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 6;
- Rapla valla koostatav üldplaneering – algatatud, Rapla Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 92;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Looduskaitse seadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Transpordiameti juhend „Teede projekteerimine“ (kinnitatud 22.01.2025 nr 1.1-1/25/9);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused;
- Detailplaneeringu koostamise aluskaart, millena on kasutatud OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr. 613 MA, MTR:EG10399204-0001) poolt 2021. aasta detsembris koostatud maa-ala plaani (töö nr. 21-0564). Projekti juht ja alusplaani koostaja on Ago Luhaorg;
- Maa-ameti kaardirakendused;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang 07.12.2023, koostaja keskkonna-ekspert Andres Tõnisson;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise täiendatud eelhindang 22.12.2025, koostaja keskkonna-ekspert Andres Tõnisson;
- Rapla Vesi AS poolt edastatud „Teostusjoonis: survekanalisatsioon, veetrass“, koostaja AS Terrat (litsentsid 603Ma, EEG000069; töö nr. G/322-480; teostamise aeg jaanuar 2009);
- Rapla Vesi AS poolt edastatud iseoolse kanalisatsioonitrassi ja veetrassi skeem;
- Ristmiku ümberehitusprojekti eskiis (joonis digitaalses kaustas), koostaja „Extech Design OÜ (reg nr 11967596, MTR reg nr EEP003308, ELK000013, EPE001016), töö nr 23012 „Meie“ Kauplusehoone. Asendiplaan ja liikluskorraldus“. Märkus: ristmiku ümberehitamiseks koostatakse eraldi tööprojekt, mis kooskõlastatakse Transpordiametiga, detailplaneeringus on kajastatud ümberehituse üldist põhimõtet.

## 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Rapla Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Kalevi külas Kaupmehe maaüksusele (katastritunnus 66801:001:1543) kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone. Taotluse kohaselt plaanitakse ehitada kuni 1400 m<sup>2</sup> suurune ärihoone, mille ühes osas paikneb Meie toidukaubad kauplus, teises osas on kavas välja ehitada sarnase otstarbega rendipind. Lahendatakse hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine ärihoone ehitamiseks, juurdepääsuteede, parkimisalade, tehnovõrkude ning -rajatiste asukohtade määramine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringu lähiala laiendatud ristmiku ümberehituseks, bussiootepaviljoni ümberpaigutamiseks, bussipeatuse ja sellele juurdepääsu ohutumaks muutmiseks, jalakäijate ohutuse tagamiseks planeeritud teelõikudes ja teeületuskohtades.

### Detailplaneering hõlmab ka Kaupmehe maaüksuse lähiala:

- 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990, transpordimaa 100%) uue ristmikulahenduse, olemasoleva kergliiklusteega ühendava jalgteelõigu ning ülekäigukohtade planeerimiseks ning olemasoleva bussipeatuse nõuetekohaseks ümberehituseks, ohutu jalgteed rajamine Varbola suunalisest bussipeatusest kauplusehooneni ning samuti ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga ühinemiseks; keskpinge elektrikaabli paigaldamiseks;
- 20141 Rapla-Varbola tee L8 (katastritunnus 66801:001:0913, transpordimaa 100%) olemasoleva bussiootepaviljoni likvideerimiseks;
- 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564, transpordimaa 100%) uue ristmikulahenduse, jalgteed ning ülekäigukoha ja juurdesõidutee planeerimiseks, samuti olemasoleva kraavi ümberehitamiseks;
- 20142 Alu keskuse tee L7 (katastritunnus 66904:005:0144, transpordimaa 100%) jalgteed planeerimiseks;
- 20142 Alu keskuse tee L4 (katastritunnus 66904:005:0143, transpordimaa 100%) jalgteed planeerimiseks;
- 20142 Alu keskuse tee L5 (katastritunnus 66904:005:0420, transpordimaa 100%), ristmiku ümberehituseks;
- Kibuvitsa (katastritunnus 66904:001:0043, maatulundusmaa 100%), millele on detailplaneeringu koostamise käigus sõlmitud notariaalsed avaliku kasutusõiguse lepingud ohutu jalgteed rajamiseks Varbola suunalisest bussipeatusest kauplusehooneni, samuti veejuhtimiseks (olemasoleva kraavitud ümberehitus) ning keskpinge elektrikaabli paigaldamiseks.

Planeeringualast välja jääb Tiigi tn 8 (66901:001:0759) sihtotstarbega maaüksus, kus paikneb Hundimäe 10/0,4 alajaam (kaugus linnulennult ligikaudu 350 m) ning millest alates on vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele planeeritud tuua planeeringualale keskpinge kaabelliiniga elektrivarustus. Planeeritav kaabelliin läbib munitsipaalomandisse kuuluvat Mammaraja (66801:001:0373) maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust ligikaudu 100 m pikkuses lõigus, eraomanikule kuuluvat Kibuvitsa maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust ligikaudu 220 m pikkuses lõigus ning avaliku kasutusega ja transpordimaa sihtotstarbega 20141 Rapla-Varbola tee (66904:001:1990), 20141 Rapla-Varbola tee L8 (66801:001:0913) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (66901:001:0564) maaüksust.

### Planeeringuala naabruseks olevad katastriüksused :

- Kaare (katastritunnus 66801:001:1938 maatulundusmaa 100%), kuni 20.03.2023 Kaaga (katastritunnus 66801:001:1544 maatulundusmaa 100%);
- Mäe tn 4 (katastritunnus 66904:005:0220, elamumaa 100%);
- Mäe tn 5 (katastritunnus 66904:005:0370, elamumaa 100%);
- Muruplatsi (katastritunnus 66901:015:0838, üldkasutatav maa 100%);



- Alu mõisapark P1 (katastritunnus 66901:001:0821, üldkasutatav maa 100%);
- 20141 Rapla-Varbola tee L3 (katastritunnus 66904:005:0158, transpordimaa 100%);
- 20141 Rapla-Varbola tee L8 (katastritunnus 66801:001:0913 transpordimaa 100%);
- Rapla tee 1 // Pargi (katastritunnus 66904:005:0157 maatulundusmaa 100%).

### 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Kaupmehe maaüksus on lage põllumaana kasutusel olev ala teederistmikul, puudub hoonestus ja kõrghaljastus. Olemasoleva kinnistu edelanurka läbib 35 kV elektriõhuliin, olemasoleval kinnistul paikneb osa Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemist.

Olemasolevat Kaupmehe kinnistut piiravate alade ja nende haaramise kohta detailplaneeringusse selle koostamise käigus loe p.4. Olulisem ja kõige rohkem planeeringut mõjutanud on Transpordiameti 26.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/6758-2 "Seisukohtade väljastamine Kalevi küla Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" ja 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7 "Transpordiameti Seisukohtade täiendamine Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" tooduga.

### 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Kaupmehe maaüksus on teede ristmikul asuv väike osa Kalevi küla piiridesse jäävast põllumaana kasutatavast lagedast alast Alu aleviku vahetus naabruses. Kaupmehe maaüksus piirneb põhjast 20141 Rapla-Varbola teega, idast ja lõunast Kaare (kuni 20.03.2023 Kaaga) maaüksusega (maatulundusmaa) ning läänest 6690023 Sõerumäe-Alu teega. Planeeritava ala pindala koos lähiala puudutava planeerimislahendusega on 13 055m<sup>2</sup>, millest Kaupmehe maaüksuse pindala on 6724 m<sup>2</sup> ehk ligikaudu 50% kogu planeeringualast.

Alu alevik on Rapla linna piirist mõne kilomeetri kaugusel kaugusel ning sellega tihedalt seotud (töökohad, kultuurikeskus, teenused, gümnaasium). Alu alevik on omakorda keskuseks Kalevi, Sikeldi, ja Alu-Metsaküla küladele.

Lähimateks hooneteks on kahe- ja kolmekorruselised korterelamud Mäe tänaval teisel pool Rapla-Varbola teed umbes 100 m kaugusel. Teepoolsele alale on korteriomanike poolt rajatud kõrgiviljaaiad ja madalad abihooned. Teisel pool 20141 Rapla-Varbola teed paikneb kaitsealune Alu mõisa park (KLO1200297) ja tiigid (kuni 10 ha pind, kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu), Alu mõisahooned paikneb umbes 500 m kaugusel Alu aleviku keskuses. Mõisapargi kõrval Rapla poolsel küljel on üksikelanute piirkond, hoonestus on erinäoline. Rapla tee 1 // Pargi maatulundusmaal on üksikelanu koos mitmete suuremate ja väiksemate tootmiseks mõeldud abihoonetega.

Rapla- Varbola tee ääres ligikaudu 500 m kaugusel üle lageda ala paikneb Saarioinen Eesti OÜ-le kuuluv suur toiduainetetööstuse kompleks.

Lähim majapidamine Sõerumäe-Alu tee ääres on umbes 300 m kaugusel.

Olemasolev bussiootepaviljon Rapla-Varbole tee ääres on väike puidust katusega rajatis, Alu aleviku poolsel teeküljel on bussipeatus kohakuti lähimate korterelamutega. Ohutut liikluskorraldust jalakäijatele alevikust bussipeatusteni pole rajatud, jalakäijad on seni kõndinud teepeenral.

### 5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

- 35 kV elektriõhuliin kaitsevöönd 25 m liini teljest;
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest;

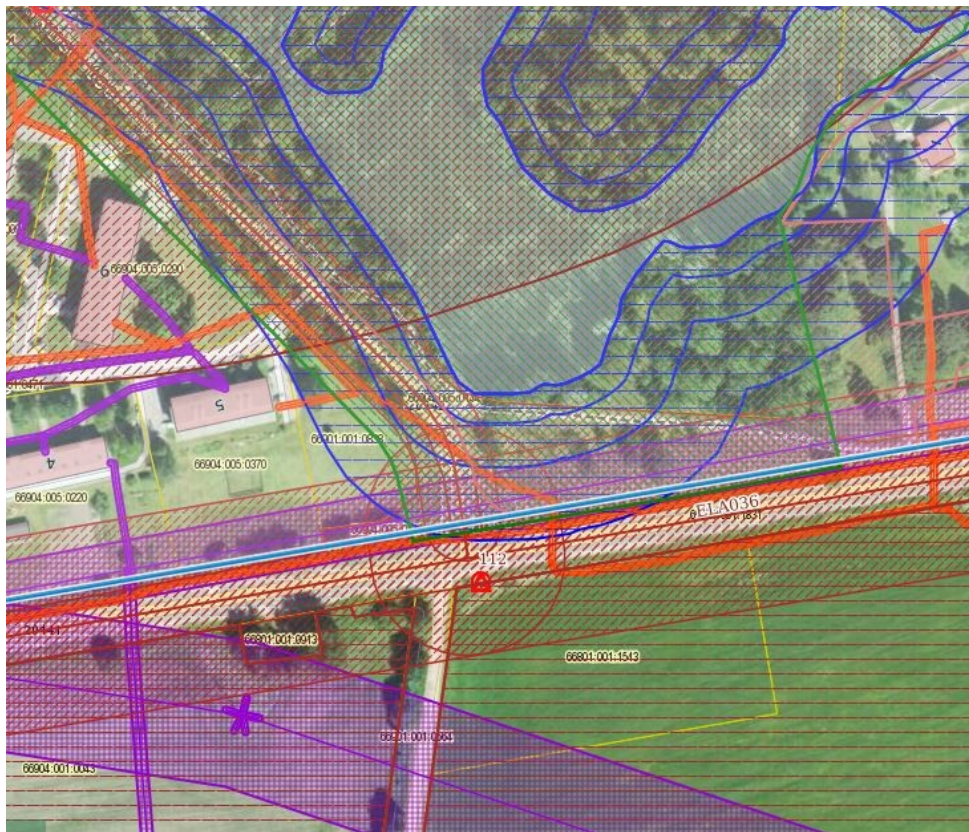
- kogu kinnistu ulatuses Sikeldi-Alu 1 maaparandussüsteemi eesvool (kuni 10 km<sup>2</sup>);
- 20141 Alu - Varbola tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- 6690023 Sõerumäe-Alu tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

Detailplaneeringu lähialal kehtivad kitsendused:

- Alu tiigi ranna või kalda piiranguvöönd 50 m;
- Alu tiigi ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
- Alu tiigi ranna või kalda veelkaitsevöönd 10 m;
- Alu mõisa pargi (KLO1200297) kaitseala.

Maa-ameti kitsenduste kaardil ei ole näidatud olemasolevat Rapla -Varbola teega paralleelselt kulgevat vee- ja survekanalisatsioonitrassi (rajatud aastal 2008).

Detailplaneeringu joonistele DP

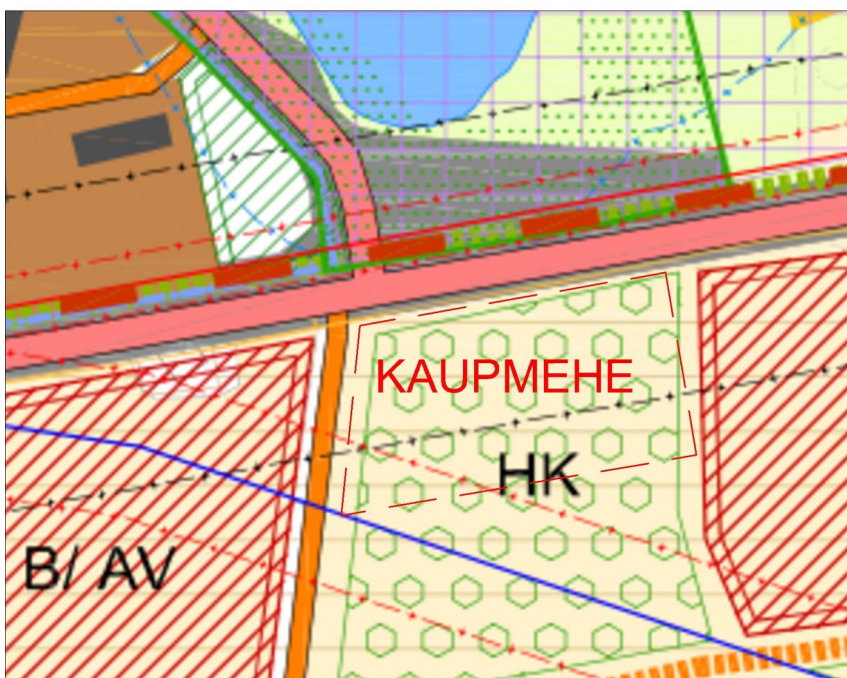


Joonisel väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

## 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

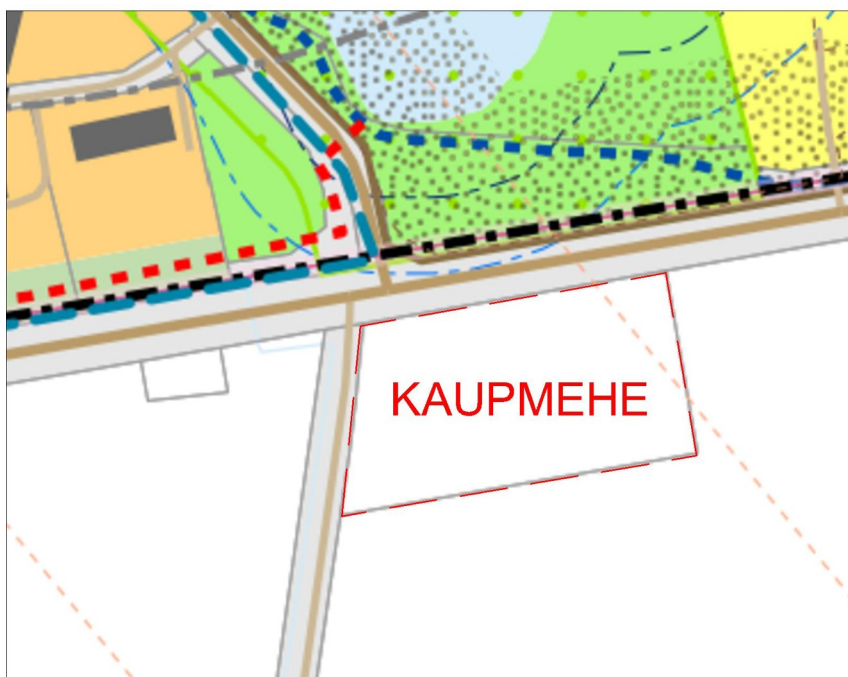
Rapla valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) asub Kaupmehe maaüksus Alu-Rapla-Valtu tiheasustusalal. Maaüksuse juhtotstrbekts on märgitud kaitsev (säilitatav) metsamaa. Tegelikult on lage ala on aastakümneid olnud kasutuses põllumaana. Kaitsehaljastuse rajamine on kehtivas üldplaneeringus näidatud kujul võimatu riigitee nähtavuskolmnurkade ja 35 kV elektriliini kaitsevööndi ulatuse tõttu





Joonisel väljavõte seni kehtiva üldplaneeringu Alu-Rapla-Valtu kaardilt

Rapla valla koostatavas üldplaneeringus (algatatud Rapla Vallavolikogu 18.10.2018.a otsusega nr 114), mida ei ole detailplaneeringu algatamise ajaks kehtestatud, on ala väljpool tiheasustusala piire ning üldplaneeringus ei ole hajaasustusaladele üldjuhul juhtotstarbeid määratud. Uus üldplaneering näeb ala maakasutuse legendi järgi põllumaana.



Joonisel väljavõte koostatava üldplaneeringu maakasutusplaanilt

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.

3. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud.

Meie Toidukaubad kaubamarki esindav RRLektus AS soovib detailplaneeringuga muuta Kaupmehe maatüki (0,67 ha) kasutamise sihtotstarvet maatulundusmaast äri- (73%) ja transpordimaaks (27%) eesmärgiga saada ehitusõigus kuni kahekorruselise ja kuni 1400 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga mitmeotstarbelise ärihoone püstitamiseks. Hoone peamine kasutaja oleks Meie-keti toidukauplus, kõrvalkasutajaks väiksem toitlustuskoht.

Põhiline juurdepääs kavandatud kauplusele on (autodega) ette nahtud Rapla-Varbola kõrvalmaanteelt, Alu sissesõidu vastas. Väiksema tähtsusega on kavandatud teine juurdepääs (vallale kuulvalt) Sõrumäe-Alu teelt. Detailplaneeringuga nähakse ette Alu teeristi osaline ümberehitus, mis tähendab kõrvalmaantee laiendust, kauplusele ligipääsutee ja parkla ehitamist, jalakäijate tarvis maaneeteele ületuskohtade rajamist, uue jalgteelõigu (u 50 m) ehitamist Alu olemasoleva kergliiklusteeni. Jalakäijad, valdavalt Alu alevikust, saaksid edaspidi kõrvalmaanteed ületada selleks (planeeringuga) ettenähtud teeületuskohtades.

Kehtivat Rapla valla üldplaneeringut mõjutab Kaupmehe detailplaneering otseselt üksnes planeeritava kinnistu ja selle lähiala (mõni hektar) ulatuses. Mõju üldplaneeringuile oleks seega üsna tagasihoidlik. Koostatavas uues Rapla valla üldplaneeringus ei ole piirkond enam tiheasustusala koosseisus ja arendus ei läheks sellisel juhul üldplaneeringuga vastuollu. Kui kavandatav kauplus jääb Alu aleviku ainukeseks toidupoeks, on planeeringu sisuline mõju Alu alevikule oluline.

## 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

2023 aastal koostas keskkonnaekspert A.Tõnisson KSH eelhinnangu, mille alusel ei ole KSH koostamine olulise keskkonnamõju puudumise tõttu vajalik. Detailplaneeringu koostamise käigus ilmnes koostööd Transpordiametiga planeeringuala laiendamise vajadus, seda eelkõige jalakäijatele ohutu liikumisvõimaluse tagamiseks teede ristmikul. 2024 aasta lõpus koostas keskkonnaekspert A.Tõnisson KSH täiendatud eelhinnangu (vt III-I MENETLUSDOKUMENDID p.7) arvestades planeeringuala laienemist, mille tulemusel leidis samuti, et KSH koostamine ei ole olulise keskkonnamõju puudumise tõttu vajalik.

Lähim kaitstav loodusobjekt – Alu mõisa park – jääb planeeringuala servale. Alu mõisa pargi kaitsealasse kavandatav uus jalgteelõik, mis ei läbi parki vaid selle kaitseala ning paikneb 20142 Alu keskuse tee L7 maaüksusel, teenib jalakäijate ohutuse huve. Mõju pargile piirdub mõnekumne ruutmeetri haljasmaa muutmisega jalgteeks, uus teelõik ei kahandaks pargi looduskaitse väärtust.

Uue jalakäijatele mõeldud teelõigu (50 m) ehitamine kaitsealuse Alu pargi serva vabastab jalakäijad vajadusest liikuda ohtlikul teepeenral, mis on samuti kaitsealuse pargi territooriumil. Uus teelõik on võimalik kavandada puid-põõsaid kahjustamata. Alu pargis on teada kolme kaitsealuse nahkhiireliigi esinemine, nende elupaiga mõjutamist ei ole ette näha. Planeeringuala põhiosas ehk lõuna pool Varbola teed ei ole teada kaitsealuseid liike.

Jalakäijate liiklusohutuse tagamiseks planeeritud jalgteelõik Alu-Sõrumäe tee rekonstrueeritava ristmikul on antud planeeringu peamine keskkonna(tervise)-kaitseline probleem.

Arvestades Kaupmehe detailplaneeringuga kavandatud tegevuse iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja pooleliolevaid kavasid-planeeringuid, võimalikku mõju naabruskonnale, ning kaaludes arendustegevusega kaasneda võivad keskkonnamõju saab väita, et tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algtamise vajadust ei ole ette näha.

## 8 Kavandatav tegevus

### 8.1 Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga soovitakse jagada seni 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk kaheks krundiks : ärimaa ja transpordimaa.

Kinnistu jagamisel on arvestatud Transpordiameti kirjades 26.04.2022 nr 7.2-2/22/6758-2 ja 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7 (vt. planeeringu lisamaterjalid) toodud seisukohtadega.

Planeeringuga on ärimaa krundil lubatud kuni kaks kahekorruselist ja 9 m kõrgust ärihoonet (neist üks põhihoone ja teine abihoone), mille ehitisealune pindala kokku on maksimaalselt 1400 m<sup>2</sup>. Maatüki omanik soovib ehitada ühe hoone, milles ligikaudu pooles ulatuses paikneb "Meie" toiduketi kauplus, teine hoonepool renditakse ettevõttele, kes tegeleb muu keskkonda mittekahjustava äritegevusega.

Transpordimaa moodustamine on vajalik ristmiku ohutuks ümberehitamiseks ja jalakäijatele juurdepääsutee rajamiseks.

### 8.2 Krundijaotus

#### Kaupmehe 66801:001:1543

Kaupmehe, Kalevi küla, Rapla vald, Rapla maakond

Pindala 6724 m<sup>2</sup>

Haritav maa 6724 m<sup>2</sup>

Sihtotstarve Maatulundusmaa 100%

Krundi nr. ja aadress	Pindala	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Kaupmehe	4887 m <sup>2</sup>	BT 100% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	Ärimaa 100% (002)
Krunt nr.2	1837 m <sup>2</sup>	LT 100% Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100% (007)

\* Krundi nr.2 nimetuse määrab Transpordiamet või kohalik omavalitsus. Eskiislahenduse järgi jagatakse ala järgmiselt: ärimaa 4887m<sup>2</sup> (73% planeeringualast) ja

transpordimaa 1837m<sup>2</sup> (27% planeeringualast)

### 8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maal, transpordimaale ehitusõigust ei määrata. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0 - 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Hoonestusala kauguseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Detailplaneeringus nähakse ette, et 20141 Rapla-Varbola teepoolisel lõigul on hoonestusala kaugus riigitee servast 25 m ja krundipiirist 18 m. Kinnistu ida- ja lõunapoolisel küljel on tulenevalt määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” hoonestusala kauguseks krundi piirist 4 m tagamaks naaberkruntide perspektiivse hoonestusega vähemalt 8 m laiust kuja. Sõerumäe-Alu tee poolisel lõigul on hoonestusala kaugus 8 m krundi piirist parima krundisisese plaanilahenduse saavutamiseks.

Planeeritud on maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoone paiknemine, hoone tegelik asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoone ja teedeparklate paiknemine on koostöös tellija ja teedeprojekterijaga (ExTech Design OÜ) üldjoontes kokku lepitud.

### 8.4 Krundi ehitusõigus

Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 1400 m<sup>2</sup>, mis moodustab 29% planeeritud krundi pindalast. Lubatud on ehitada üks põhihoone (ärihoone) ja 1 abihoone. Planeeringulahendust illustreerib üks ärihoone plaaniliste mõõtudega 22 x 53 m.

### 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

“Meie” kauplusteketil on väljatöötatud tüüpprojektid kauplusehoonele. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ärihoone, millest osa pinnast on planeeritud rentida kasutamiseks teistele keskkonda mittekahjustatavatele äriettevõtetele. Hoone lubatud kõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hoone, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused). Hoone eskiisprojekt tuleb eelnevalt kooskõlastada Rapla vallaarhitektiga.





Pildil "Meie" kauplusehoone Väana-Jõesuus.

## 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga ei ole ette näha piirdeaedade ehitamist.

Detailplaneeringuga nähakse ette bussiootepaviljoni paigaldamine Rapla suunalisse bussipeatusesse. Paviljoni täpne asukoht ja kuju täpsustatakse koostöös omavalitsuse ja Transpordiametiga. Soovitav on kasutada vallasiseselt sarnaseid paviljone.

## 8.7 Võrdlus Rapla valla üldplaneeringuga ja Rapla maakonna-planeeringuga 2030+

Planeerimisalaseks alusmaterjaliks on Rapla valla üldplaneering aastani 2025, mis kehtestati 01.03.2011 Rapla Vallavolikogu otsusega nr 44. vt. 5. Tehiskeskkond 5.6 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

Kehtivas üldplaneeringus on märgitud olulisemad põhimõtted, millele detailplaneering vastab:

- Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad planeerida elamualade vahetusse lähedusse, võimaldmaks nende külastamist ka kergliiklust kasutades;
- vältida liikluskoormuse suurenemisest tekkivat negatiivset mõju;
- parkimine lahendada oma kinnistul;
- vajadusel KSH koostamine;
- soovitatavalt ärimaa kvartali välisperimeetril;
- tagada sobivus olemasolevasse keskkonda.

Planeeringualal kehtib Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80).



Alu alevik on maakonnaplaneeringus määratletud kui lähikeskus, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Alu alevik ning selle lähialana ka Kaupmehe maaüksus on Rapla linna lähitagamaa, mis Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ on ala määratletud kui "linnalise asustuse ala".

Kaupmehe detailplaneering vastab Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ toodud eesmärkidele, milleks on:

- 1) tänaste toimepiirkondade funktsionaalsuse säilimine;
- 2) ruumi mõistlik ettevalmistamine elukvaliteedi säilimiseks ja tõusuks rahvastiku kahanemise tingimustes;
- 3) olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
- 4) töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondadesisese ja omavahelise sidustamise kaudu;
- 5) minimaalse avaliku teenuse tagamine toimepiirkondades ja äärealadel;
- 6) asustuse säilimine ääremaa del ja eritingimustega piirkondades.

## 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Teede lahenduse planeerimisel on arvestatud Transpordiameti 26.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/6758-2 "Seisukohtade väljastamine Kalevi küla Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" ja 04.01.2024 nr 7.2-2/24/6758-7 "Transpordiameti Seisukohtade täiendamine Kaupmehe maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" tooduga.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 20141 Rapla-Varbola km 2,08-2,11. Riigitee nr 20141 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus km-l 1,202 kuni 7,620 oli 1987 a/ööp ja riigitee nr 20142 Alu keskuse tee 867 a/ööp (2024.a andmed), lubatud sõidukiiruseks Rapla-Varbola teel on 90 km/h. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada piirkiirust 20141 Rapla-Varbola teel kuni 70 km/h planeeritud ristmikust mõlemas suunas Transpordiameti poolt määratavas ulatuses.

Planeeringuga kavandatava elluviimisel muutub piirkond Alu aleviku elanikele oluliseks sihtpunktiks ning võrreldes olemasoleva olukorraga tekitab täiendava kergliiklejate ja sõidukite liikumissuuna üle riigitee nr 20141. Transpordiameti hinnangul on planeeringu koostamisel ja realiseerimisel vajalik arvestada olemasoleva lihtristmiku ümberehitamisega nihutatud harudega ristmikuks või ringristmikuks.

Olemasolev Sõerumäe-Alu teega ristumiskoht likvideeritakse ning ehitatakse ümber, selleks koostatakse eraldi tööprojekt. Detailplaneeringus on kasutatud 20141 Rapla-Varbola tee ja Sõerumäe-Alu tee ning Alu keskuse tee teedelahenduse eskiisjoonist, mis koostati ExTech Design OÜ (reg.11967596. MTR. reg nr EEP003308, EPE001016) poolt, töö nr 23012 "Meie" kauplusehoone asendiplaan ja liikluskorraldus". Eskiisiga lahendati olemasoleva lihtristmiku ümberehitamine vasakule nihutatud harudega ristmikuks. Samuti nähti ette Alu-Varbola tee laiendamine 370 m ulatuses ning tee äärekividega eraldatud ohutussaartega teeületuskohtade rajamine. Olemasoleva Sõerumäe-Alu tee ristumiskoha likvideerimiseks ja uue ristumiskoha ehitamiseks koostatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist tööprojekt. Koostatava tööprojektiga täpsustatakse sõiduradade laiused, tähistused, äärekivide paigaldus, lubatud pöördesuunad ja ristmiku pöörderaadiused, projekteerimisel tehakse koostööd Transpordiametiga.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks paigaldatakse seni lõunapoolsel teeküljel oleva puitmaterjalidest bussiootepaviljon asemele planeeritud kauplusehoone ees oleva maanteelõigu äärde uus bussiootepaviljon.

Põhjapoolsel teeküljel oleva bussipeatuse asukohta ei muudeta, küll aga on kavas muuta see ohutumaks ning luua jalgteega ühendus planeeritava kauplusehoonega. Selleks on planeeritud kesksaartega teeületuskohad nii Rapla-Varbola tee kui ka Sõerumäe-Alu tee.

Planeeritud on teelõik, mis ühendab planeeritavat ärihoonet Rapla poolt alevikku suunduva olemasoleva kergliiklusteega. Jalakäijate pääsuks aleviku poolt planeeritud ärihooneni on kaks võimalust – üks aleviku poolt tulijatele ning teine Rapla poole suunduva bussi peatuse juurest. Maapinna kõrguste erinevuse tõttu tuleks neist esimesele rajada astmed, teisele kaldtee ratastooliga ja lapsevankritega poekülastajatele. Kolmas võimalus on lääne poolt, kust rajatakse kesksaartega ohutud teeületuskohad üle 20141 Rapla-Varbola ja Alu- Sõerumäe tee. Kõik joonistel näidatud kesksaared on planeeritud projekteerida ja ehitada äärekiviga.

Juhul kui on soov ühendada alevikupoolne (põhjapoolne) bussipeatuse teelõik alevikku suunduva kergliiklustee lõiguga (vt. Transpordiameti Kiri 15.01.2025 nr 7.2/25/6758-11), ei toimu see kauplusehoone arendaja poolt. Kirjale lisatud skeemi järgi pikeneks bussireisija tee kaupluseni oluliselt ning tekiks oht ristmiku diagonaalselt ületamiseks.

Pääs kaupluse külastajate autodele ja kaubaautodele on planeeritud ümberehitatavalt 6690023 Sõerumäe-Alu teelt. Krundil on eraldatud külastajate sõidukite juurdepääs koos parkimialaga 20 sõiduautole (sh. kaks invasõidukitele) ning kaubaautode laadimisalad.

Talveperioodil mahasadava suure koguse lume eemaldamiseks parklaalalt on arendajal kavas see krundilt ära vedada omavalitsusega kokkulepitud lume kogumiskohta.

## 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb osaliselt дренаazkuivendusega maaparandusehitise Sikeldi-Alu1 (maaparandussüsteemi kood 5111040020020, ehitise kood 001) maa-alal.

Maaparandussüsteemi planeerimisel on lähtutud Põllumajandus- ja toiduameti poolt 06.04.2022 väljastatud seisukohtadest nr 6.2-6/3233-1 ja 11.01.2024 väljastatud sesukohtadest nr 6-2-6111072-1 "Koostöö detailplaneeringu algatamisel".

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega (maaparandusseadus § 47 lg 11). Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel on arvestatud, et ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist. Olemasolev ida-läänesuunaline дренаaztorustiku lõik, mis jääb planeeritud hoonestuse alla, asendatakse ligikaudu 100 m pikkuses lõigus ja juhatakse krundi lõunapoolse piiri äärest Sõerumäe- Alu tee ääres paiknevasse torustikku.

Põllumajandus- ja toiduameti andmed maaparandussüsteemi rajatiste asukoha kohta on ligikaudsed. Enne дренаazkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd dreene ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks.

Teisel pool Sõerumäe-Alu teed on kraavitus, mis samuti kuulub ristmiku ja jalgte ehituse käigus ümberprojekteerimisele- ja ehitamisele ligikaudu 25 m pikkusel lõigul.

## 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Krundi omanik kohustub rajama tehnoõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektri-varustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (es-majärjekorras tehnoõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsiooni-de rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

**Arendajal tuleb arvestada tehnoõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnoõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustõid.**

### 8.10.1 Veevarustus

Rapla-Varbola tee ääres paiknevad ühisveevärgi ja survekanalisatsiooni torustikud. Veevarustuse saamiseks on nõutav liituda Alu aleviku ühisveevärgiga.

Veevarustus on lahendatud vastavalt piirkoda haldava Rapla Vesi AS poolt 19.09.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/158.

Planeeringuala veevarustus planeerida Rapla-Varbola tee ääres olemasolevast vee-torust PE De 160 mm, liitumispunktid paigaldada kuni 1 m kinnistu piirist. Ühisveevärgi planeerimisel arvestada standardi EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“ tingimustega.

Planeeringuala tuletõrjeveevarustust ei ole võimalik tagada veevõrgu baasil. Tuletõrje-veevarustus tuleb lahendada mahutite baasil, mille täitmist ei tohi planeerida veevõrgu baasil.

### 8.10.2 Tulekustutusvesi

Krundile planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseptsiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvutatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 järgi. Tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoomus on võetud 601 - 1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus:  $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$ .

Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrukses toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekus-tutusvee koguse ja normvooluhulga. Mahutite täitmist ei tohi planeerida veevõrgu baasil.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

### 8.10.3 Kanalisatsioon

Rapla-Varbola tee ääres paiknevad ühisveevärgi ja survekanalisatsiooni torustikud. Nõutud on liitumine Alu aleviku ühiskanalisatsiooniga.

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkoda haldava Rapla Vesi AS poolt 19.09.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-8/158.

Planeeringuala reovesi juhitakse Rapla-Varbola tee ääres asuvasse survekanalisatsioonitorustikku PE De 160 mm, planeeringualale sobivasse kohta on planeeritud reovee ülepumpla, mis jääb kinnistuomaniku valdusesse. Planeeritavatele kinnistutele planeerida survekanalisatsiooniga liitumispunkt (maakraan koos spindlipikenduse ja kahega) kuni 1 m kinnistu piirist.

Tehnilised tingimused pakuvad välja teise võimalusena juhtida reoveed Alu Mäe tn 5 juures olevasse kanalisatsioonikaevu (vt Tehnilistele tingimustele lisatud skeem ja detailplaneeringu põhilahendusel väljatoodud positsioon), kuid planeeringulahenduses seda võimalust liigse tehnilise keerukuse tõttu ei kajastata.

Ühiskanalisatsiooni planeerimisel arvestada standardi EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk” tingimustega.

#### 8.10.4 Sademeveed

Sademevee juhtimine olemasolevasse drenaažisüsteemi pole lubatud. Platside ja katuste sademeveed kogutakse sademevee torustikuga kokku, juhitakse õli-liivapüüdurisse ning läbi selle krundile planeeritud sademevee immutusalale maatüki lõunapiiri ja hoone vahel.

Eelistatud on lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on hea kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.

Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5). Kuna tegemist on parklaalalt sademevee kogumisega, siis tuleb veenduda, et see vastaks piirväärtustele.

#### 8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse jahutus- ning külmutusseadmete jääksoojust ja õhksoojuspumpasid. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

#### 8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt piirkonda haldava Loo Elekter AS poolt väljastatud "Elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. 31-2024".

Planeeringu ala elektrivarustuseks nähakse ette elektrivõrgu trassikoridor alates kinnistul Tiigi tn 8 (66901:001:0759) asuvast Hundimäe 10/0,4 kV alajaamast kuni planeeringu alale ning perspektiivne asukoht HEKA SB tüüpi alajaamale (3,35 x 2,1 m). Asukoht siduda planeeritava trassikoridoriga.

Elektrivõrgu rajatised paiknevad 24/7 juurdepääsetavatel aladel, kaitsevöönditesse ei ole planeeritud kõrghaljastust.

Planeeritavad trassikoridorid ja rajatiste asukohad kooskõlastada kõigi puudutatud maaomanikega.

Planeeritud keskpinge elektrikaabel paikneb munitsipaalomandisse kuuluval Mammaraja (66801:001:1831), Transpordiametile kuuluval 20141 Rapla-Varbola tee (66904:001:1990) ja 6690023 Sõerumäe-Alu tee (66901:001:0564) ning eravalduses oleva Kibuvitsa (66904:001:0043) maaüksustel. Keskpingekaabli läbiviimiseks eravalduses olevalt Kibuvitsa kinnistult on sõlmitud servituudileping maaomanikuga. Kaabel paigaldatakse 1 m kaugusele kinnistu piirist, kaablist mõlemale poole 1 m ulatuses on kaablikaitsevöönd.

Alajaam on planeeritud krundile nr.2. Mammaraja maaüksusel paiknevad aleviku elanike aiamaalapid, kaabli planeerimisel on arvestatud, et häiringut oleks võimalikult vähe. Riigiteega ristumisel tuleb tehnovõrgud kavandada kinnisel meetodil (vt. Planeeringu lisamaterjalid. III\_III Seisukohad, arvamused, kooskõlastused 3. Transpordiameti seisukohad 26.04.2022 nr 7.2-/22/6758-2).

Elektrivõrgu rajatistele seatakse kasutusõigus või sundvaldus Loo Elekter AS kasuks.

Lisaks planeeritud hoone elektrivarustusele on planeeritud elektrivarustus elektriautode laadimistaristule. Rohkem kui kümne kohaga mitteamu parklas tuleb rajada laadimistaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriautode laadimispunkt ühele parkimiskohale.

### 8.10.7 Telekommunikatsioon

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 39405973 ja ELASA Elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr TT4207. Vt. Planeeringu lisamaterjalid.

### 8.10.8 Trasside kaitsevööndid

**Vee- ja kanalisatsioonitorustike** kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndite ulatus vastavalt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlesele.

**Elektripaigaldise** kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- 4) 35 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 25 meetrit .

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:



**Sideehitise** kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

## 8.11 Kaitstavad objektid

Planeeringualale ei jää ametlikke rohevõrgustikke, maardlaid ega veekogusid. Planeeringuala põhjaosale teisel pool 20141 Rapla-Varbola teed ulatub Alu mõisa pargi (KLO1200297) kaitseala piir, samuti pargi tiigist tulenevad piirangud (veekaitsevöönd 10 m, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m, ranna või kalda piiranguvöönd 50 m). Kitsenduste mõjuala planeeritud kruntideni ei ulatu.

Alale on lisaks olemasolevale Rapla suunalisele kergliiklusteele planeeritud kergliiklustee lõik, mis ühendab planeeritud ärihoonet ja bussipeatust olemasoleva kergliiklusteega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on vajalik siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. (vt. Planeeringu lisamaterjalid. III-III Seisukohad, arvamused, kooskõlastused 3. Transpordiameti seisukohad 26.04.2022 nr 7.2-/22/6758-2).

Muus osas loodus- ja muinsuskaitsealust Alu mõisa parki, mis asub teisel pool Rapla-Varbola teed, detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei mõjuta.

## 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

### 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ning side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist)
- alal paiknev дренаazisüsteem ehitatakse ümber;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Kaitsealuse Alu mõisa pargi kaitsevöönd ja seal paiknevate tiikide (kuni 10 ha pindala, kuni 25 km<sup>2</sup> valgala) kaitsevööndisse on planeeritud osaliselt 20142 Alu keskuse tee L7 ja 20141 Rapla-Varbola tee ristmiku ümberehitus ja kergliiklustee ehitus. Vajalike ehitustööde projekteerimisel ja ehitamisel kaitsealusel alal on vajalik taotleda täiendavaid tingimusi

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealastest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonis.

### 8.12.2 Haljastus ja heakord

Ala, kuhu on planeeritud ärihoone, on endine põllu- ja heinamaa. Alal puudub kõrghaljastus. Vähesel määral on kõrghaljastust teisel pool Sõerumäe-Alu teed ristmiku ja bussiootepaviljoni ümbruses. Ristmiku läheduses kasvav kõrghaljastus tuleb likvideerida ristmiku nähtavuse tagamiseks.

Teedest ja platsidest vabale alale võib istutada uushaljastust arvestusega, et oleks tagatud nähtavus väljasõitudel ristmikutele.

### 8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rapla valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad jäätmed ning vanapaber.

Planeeritud hoone kõrvale on kavandatud konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks.

### 8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on suhteliselt tasane, kuid võrreldes Rapla-Varbola tee absoluutkõrgusega 59.80...60.00 on maapind planeeringuala keskosas 1,5 m madalam.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendatakse edasisel projekeerimisel koos planeeritud teedelahenduse ja juurdepääsuteega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast

## 8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

Lisanduva kauplusehoonega paranevad Alu aleviku elanike ostlemisvõimalused ja heaolu.

## 8.14 Maastikuilme

Kehtestatud üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala Rapla-Alu-Valtu tiheasustusala koosseisu. Käesoleval ajal on tegemist põllumajandusliku üldilmega lageda alaga teede ristmikul, millele kehtiv üldplaneering nägi ette kaitstava (säilitatava) metsamaa maakasutuse juhtotstarbe eeldusel, et põllumajandusliku maakasutuse taandumisel sobib teeäärsele alale kaitsehaljastus. Kaitsehaljastuse rajamine on üldplaneeringus näidatud kujul võimatu riigitee nähtavuskolmnurkade ja 35 kV elektriliini kaitsevööndi (25 m) ulatuse tõttu.

Koostatavas üldplaneeringus on ala määratud hajaasustusse, kuid võib arvata, et Alu alevik laieneb lõunasuunas. Eraomanduses olevate maaüksuste omanikud on varasemalt olnud huvitatud oma maadele pereelamute alade planeerimisest, samuti võib seoses Rail Balticu rajatava raudteejaamaga linnulennult 2,4 km kaugusele muutuda piirkond atraktiivseks ka uute äriotstarbeliste hoonete rajamiseks Sõerumäe-Alu tee äärsel aladel.

## 8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui:

- 400 m<sup>2</sup> TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m<sup>2</sup> TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

Planeeritud kauplusehoone ja sellega liituv muu ärihoone osa kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi IV kasutusviisiga ehitiste alla.

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Ärihoone planeeritaval alal on kuni kahekorruseline ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

Krundile planeeritud hoone (hoonete) suurima tuletõkkeseksiooni pindala on üle 200 m<sup>2</sup>.

Vajalik tulekustutusvee kogus on arvatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” § 7 järgi. Tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus on võetud 601÷1200 MJ/m<sup>2</sup>. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik tulekustutusvee kogus:  $20 \times 60 \times 60 \times 3 = 216\,000 \text{ l} = 216 \text{ m}^3$ .

Veevõtukoha rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud siseministri määrmes toodud andmeid.

Saavutamaks nõutavat tulekustutusvee kogust paigaldatakse põhijoonisel näidatud kohas maa-alustest või poolmaaalustest mahutitest grupp, mis peab tagama tulekustutusvee koguse ja normvooluhulga.

Veevõtukoht (tulekustutusveetorustikule paigaldatav kuivhüdrant) peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga

sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi asukohad.

Veevõtukoht tuleb tähistatda nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamismõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

## 8.16 Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile nr.1 (ärimaa) osutub vajalikuks seada servituudid võrguvaldajate kasuks (Loo Elekter AS, Rapla Vesi AS, Telia Eesti AS). Juurdepääs kommunikatsioonidele on tagatud avaliku kasutusega krundilt nr.2.

Arendaja ja Kibuvitsa maaüksuse (kat.tunnus 66904:001:0043) omaniku vahel on sõlmitud realservituudi lepingud avaliku kasutuseõiguse seadmiseks jalgte- ja veejuhtimisalale ning keskpinge-kaabli läbiviimiseks (keskpinge-kaabel paikneb 1 m kaugusele Kibuvitsa maaüksuse põhjapiirist ning ulatub kaabli kaitsevööndi 1 m ulatuses mõlemale poole kaablit. Jalgte ehitus ja sellega seotud kraavituse ümberehitus on vajalik bussipeatuse ja ärihoone vahele jalakäijatele ohutu liikumismõimaluse tagamiseks.

## 8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukse, lukud, prügikastid, pingid jne.);

## 8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;

- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõud“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht alapunktist (5.1).
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- ehitusprojekt (k.a. hoonete eskiisprojekt) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga). „Meie“ kauplusteketil on välja töötatud oma tüüpprojekt.

## 10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kruntideks jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgse teede tööprojekti koostamine (ristmiku ümberehitus, bussipeatuse ümbertõstmine, jalgteede ehitus);
- Olemasolev Sõerumäe-Alu tee ristumiskoht peab olema likvideeritud ja uus ristumiskoht ehitatud enne kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamise alustamist;
- Olemasolevate дренаaztorustike uurimistöö teostamine drenide ja kollektorite täpse asukoha ja sügavuse määramiseks, tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Olemasoleva дренаazi hoonete alt eemaldamine ja uue süsteemi rajamine;
- Planeeringujärgse hoone projekteerimine koos tehnovõrkudega;
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.